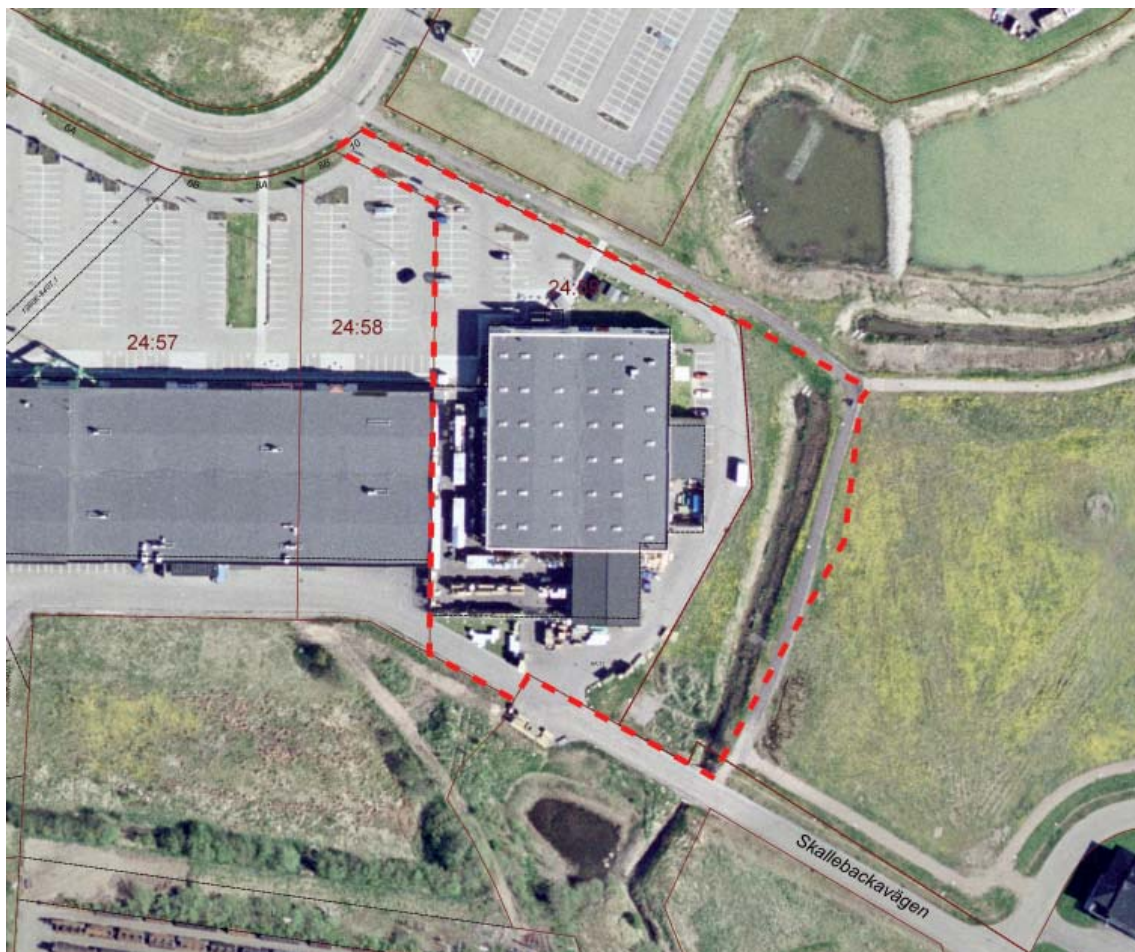


PLANBESKRIVNING



MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

EKETÅNGA 24:59 OCH DEL AV HALMSTAD 3:130

Flygstaden, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-02-24

Plan E 275K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
8	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upplysningar i planärendet lämnas av Emil Berger
Tfn 035 137397
E-post emil.berger@halmstad.se

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelse).

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att utöka kvartersmarken och skapa en större byggbar yta inom fastigheten Eketånga 24:59 genom att tillföra del av fastigheten Halmstad 3:130 till Eketånga 24:59.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Fastighetskontoret har på begäran från fastighetsägaren framfört önskemål om en detaljplaneändring för att åstadkomma en utökning av fastigheten mot befintligt dike i öster. Ansökan inkom 2009-08-04. Planändring behövs då området som Eketånga 24:59 utökas med, del av Halmstad 3:130, idag planlagt som naturmark.

Samordningsgruppen behandlade frågan 2009-04-30 och ställde sig positiva till en planändring förutsatt att hänsyn tas till diket och dess dagvattenavledande funktion.

Byggnadskontoret fick 2009-08-24 BN §269 i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Eketånga 24:59 och Halmstad 3:130, del av.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Flygstaden, ca 3 km från Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av fastighetsgräns till Halmstad 3:130 och i söder av Skallebackavägen. I öster gränsar planområdet till ett fornminnesområde inom fastigheten Halmstad 3:130 och i väster till fastigheten Eketånga 24:58 (Kakeldax). Planområdet omfattar ca 1,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Eketånga 24:59 är i privat ägo och fastigheten Halmstad 3:130 ägs av Halmstad kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekat som verksamhetsområde. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller plan 964, detaljplan för Söndrums företagspark, Halmstad 3:21 och 3:130 m.fl., laga kraft 2000-07-19. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger handel och industri.

Kommunala planer, program och policy

Vid planläggning av detaljplan 964 upprättades ett gestaltningsprogram för hela området, SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK - Övergripande förslag till program för gaturum, grönytor och vattenhantering samt idéprincip för enskild fastighet. Detta ska gälla som gestaltningsprogram även inom planområdet för denna detaljplan, Eketånga 24:59 (E 275K).

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, (vatten) och vegetation

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs till största delen av hårdgjord yta (asfalt). I planområdets östra del finns ett dagvattendike och runt det ytor med uppvuxet gräs och sly. Området öster om dagvattendiket är idag naturområde med en gång- och cykelväg.

Planförslaget

Naturområdet med dagvattendiket och gång- och cykelvägen fastställs i detaljplanen, men gränsen för kvartersmark flyttas till dikets västra kant. Området med kvartersmark blir ca 1300 m² större.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har gjorts.

Kulturmiljöer och fornlämningar

En arkeologisk utredning är genomförd i området 1999-10-25. Utredningen påträffade fyndplats inom planområdet. Fyndet, en boplats, är undersökt och borttagen.

Planförslaget

Området med fyndplatsen är redan idag bebyggt med en parkeringsyta. Utökningen av kvartersmark berör inte området.

Bebyggelse

Verksamheter

Planområdet ligger inom ett större verksamhetsområde och inom detaljplanegränsen ligger idag en byggvaruhandel.

Planförslaget

Huvudbyggnaden kommer ha samma placering och utformning som idag, men tomten får en större bygg rätt som gör det möjligt att bygga ut byggnaden. Tomtens byggnadsyta får dock inte överstiga 40% av fastighetens yta. Byggnadshöjden för maximalt vara 10 meter med en taklutning på maximalt 22 grader.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg finns idag inom planområdet på naturmark. Den går från Skallebackavägen och delar sig mot Kundvägen (ICA Maxi) och Karlsrovägen.

Planförslaget

Gång- och cykelvägens del som ligger inom planområdet säkerställs inom naturmark.

Biltrafik och gator

Infart till parkering och avlastningsytor finns inom planområdet.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen påverkan av trafikflödet.

Friytor

Parkering

Parkering sker på kvartersmark. Parkering och körytor ingår i gemensamhetsanläggningen Eketånga GA:11.

Allmän platsmark

I planområdets östra del finns idag ett område med naturmark som sträcker sig fram till fastighetsgränsen mellan Eketånga 24:59 och Halmstad 3:130. En allmän gång- och cykelväg finns inom naturområdet.

Planförslaget

Andelen allmän platsmark minskar då naturmarken mellan dagvattendiket och fastighetsgränsen mellan Eketånga 24:59 och Halmstad 3:130 blir kvartersmark. Den resterande delen allmän platsmark säkerställs som naturmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Kundvägen i anslutning till planområdet.

Planförslaget

Planförslaget genererar ingen ny bebyggelse, bara en möjlig tillbyggnad av befintlig byggnad. Vatten- och avloppsledningarnas kapacitet bör

inte påverkas av planförslaget.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom ett dagvattendike som är viktigt för hela verksamhetsområdets dagvattenhantering finns inom planområdet.

Planförslaget

Dagvatten skall i största möjliga mån omhändertas inom fastighet genom infiltration för att inte ytterligare belasta det befintliga dagvattensystemet. Marken på området närmast det befintliga dagvattendiket skall bestå av genomsläppligt ytskickt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
dec 09	Samråd
feb 10	Antagande
mar 10	Laga kraft (tidigast)

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Halmstads kommun är fastighetsbildningsmyndighet. Fastighetsbildning skall ske genom fastighetsreglering.

lanspråktagande av mark

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Eketånga 24:59 deltar i en gemensamhetsanläggning för parkering och körytor, Eketånga GA:11, och ansvarar tillsammans med övriga deltagande fastigheter för förvaltningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm har fastställts i ett anläggningsbeslut.

Ekonomiska frågor

Erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet bekostas enligt avtal.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Det gestaltningsprogram som finns för området, SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK - Övergripande förslag till program för gaturum, grönytor och vattenhantering samt idéprincip för enskild fastighet, skall följas

SÄRSKILT VIKTIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR (med särskilt behov av uppföljning)

Gestaltning

Kan följas upp i ett markanvisningsavtal.

Energiförsörjning

Kan följas upp i ett markanvisningsavtal.

Medverkande tjänstemän

- Tommy Andersson, Fastighetskontoret
- Maria Carlsson, Byggnadskontoret
- Mattias Salomonsson, Teknik- och fritidsförvaltningen

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Emil Berger
Planarkitekt

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 275K
Detaljplan för
**Eketånga 24:59 och del av
Halmstad 3:130,**
Flygstaden, Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 11 november 2009

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utöka kvartersmarken och fastigheten för att på så sätt skapa en större byggbar yta inom fastigheten Eketånga 24:59.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET Områdets känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning	X			X			Området är utlagt för handel och industri.
Översiktsplan	X			X			Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen		X		X			Ett mindre område med fornminne finns inom planområdet.
Landskapsbild	X			X			Landskapsbilden påverkas ej av föreslagen planändring.
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Detaljplanen ger marginell ökning av fordonstrafiken. Marginell ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt		X		X			Området utsätts för visst buller från flygplatsen. Det är ej störande för ändamålsenlig verksamhet.
Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker	X			X			Föreligger ej.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emil Berger

tillhörande detaljplan för

EKETÅNGA 24:59 OCH HALMSTAD 3:130, DEL AV

Söndrum, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Plan E 275K

Byggnadsnämnden 2010-02-24

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§). Beslutet får överklagas av den som enligt 5 kap 28 § har framför synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Samråd

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-11-11 § 392 genomförts under tiden 16 december 2009 - 22 januari 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

11 yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser. Följande 3 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Teknik- och fritidsnämnden
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Halmstads Energi och Miljö AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Dagvattenproblematik i området
- Ledningar

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Dagvattenproblemen i hela Flygstaden är stort, dagvattendiken och -dammar är hårt belastade, och för att lätta på trycket föreslogs en utvidgning av dagvattendiket inom planområdet. Halmstads Energi och Miljö AB (HEM) har dock en högspänningsledning i nära anslutning till diket, under gc-vägen, som gör att en utvidgning av diket åt det hållet inte är möjlig. En eventuell utvidgning av dagvatten diken eller -dammar måste alltså ske utanför planområdet. Det innebär att planområdet justeras något, områdetsgränser flyttas åt väster och planområdet blir något mindre. Kvartersmarkens område och bestämmelser är de samma som i samrådsförslaget.

Fastighetsbildnings ska ske genom fastighetsreglering.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Kommentar

Synpunkt noteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Teknik- och fritidsnämnden

Park/friytor

Område märkt "b" på markanvändningskartan föreslås ingå under Natur för smidig hantering av drift till dike.

Under "utnyttjandegrad" föreslås texten ändras från "Minst 20% av fastigheten bör anordnas som grönyta..." till "Minst 20% av fastigheten skall anordnas som grönyta..." för att skärpa kraven på quartersmark.

Del av gc-vägen får läggas om i samband med anläggningen av dagvattendamm.

Kommentar

Det är en förutsättning att quartersmarken har den omfattning enligt förslaget för att den byggbara ytan av tomten skall bli tillräckligt stor. Tillgång till området för

att underhålla dagvattendiket regleras i bestämmelsen "b".

Hela Flygstaden har samma formulering under "utnyttjadegrad", det är logiskt att följa det. Planbeskrivningen hänvisar också till gestaltningsprogram för området.

Anläggning av dagvattendamm är inte längre aktuellt.

Va

Det står i genomförandebeskrivningen att erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet bekostas enligt avtal. Emellertid bör det förtydligas att kostnaden för anläggandet av utjämningsmagasinet, i enlighet med tidigare överenskommelse, inte ska belasta va-kollektivet utan att detta skall regleras i exploateringsavtalet mellan Halmstads kommuns fastighetskontor och exploatören.

Investeringskostnaden uppskattas till ca 60 kkr.

Kommentar

Anläggning av utjämningsmagasin, dagvattendamm eller utvidning av dagvattendike enligt tidigare överenskommelse är inte längre aktuellt.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning föreslås ske genom fastighetsreglering.

Kommentar

Ovanstående formulering har lagts till i genomförandebeskrivningen.

Halmstads Energi och Miljö AB

Befintlig högspänningskabel följer gång- och cykelväg i grönremsan mot dagvattendiket.

Kommentar

Området där kabeln ligger är allmänplatsmark, Natur, och är även i fortsättningen tillgängligt.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Kommunstyrelsen
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Kulturmiljö Halland
Swedegas AB
E.ON Gas Sverige AB
E.ON Elnät Sverige AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Inga övriga synpunkter har framförts.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Inga skrivelser från sakägare har inkommit.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Emil Berger
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 24 februari 2010 § 57 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **EKETÅNGA 24:59 och del av HALMSTAD 3:130, Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 275 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 mars 2010.

Länsstyrelsen har den 15 mars 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 26 mars 2010**.

Byggnadskontoret den 29 mars 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator